

BEGRÜNDUNG

zum

**Bebauungsplan- und Grünordnungsplan
"Bruckwiesen II"**

**Gemeinde Bubenreuth
Landkreis Erlangen-Höchstadt**

Satzung vom 30.06.2020

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSVERLAUF	3
1.1	Voraussetzungen und Veranlassung zur Planung	3
1.2	Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten	3
1.3	Verfahrensschritte	4
1.4	Grundlagen des Bebauungsplanes	5
2	ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN	5
3	BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES	5
3.1	Abgrenzung des Planungsgebietes	5
3.2	Flächenaufteilung	7
3.3	Grundstücksverhältnisse	7
3.4	Natürliche Grundlagen, landschaftliche Situation	7
3.5	Baugrund	7
4	GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG	8
4.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung	10
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, bauliche Gestaltung	11
5	VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG	14
6	UMWELTBERICHT	15
7	MASSNAHMEN ZUM UMWELTSCHUTZ UND ZUR LANDSCHAFTSPFLEGE	15
7.1	Abwasserentsorgung und Müllbeseitigung	15
7.2	Immissionsschutz	15
7.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	20
7.3.1	Vermeidungsmaßnahmen	20
7.3.2	Minimierungsmaßnahmen	21
7.3.3	Ausgleichsflächen und -maßnahmen	21
8	SICHERSTELLUNG DER ERSCHLIESSUNG	21
9	BETEILIGTE FACHSTELLEN	21
	Zusammenfassende Erklärung	23
	Anlage	
	Anhang	

1 PLANUNGSVERLAUF

1.1 Voraussetzungen und Veranlassung zur Planung

Die Gemeinde Bubenreuth wünscht sich eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Bruckwiesen“ nach Nordosten hin. Auf dem Planungsgebiet sollen ein Gewerbegebiet und eine öffentlich, sowie gewerblich genutzte Parkieranlage entstehen.

Ein Gutachten des VGN (Verkehrsverbund Großraum Nürnberg) sieht zusätzliche Stellplätze im Nahbereich des S-Bahnhaltepunktes entsprechend einer Erhebung aus dem Jahr 2018 als bedarfsnotwendig an. Damit trägt die Gemeinde auch ihrer Verantwortung zum Klimaschutz Rechnung, indem sie das ansteigende Verkehrsaufkommen auf die Schiene verlegt und damit langfristig das Klima schont.

Die angestrebte gewerbliche Nutzung (Boulderhalle) trägt zur touristischen sowie freizeitsportlichen Entwicklung der Gemeinde bei und macht diese gerade für die jüngere Generation attraktiv. Mit dem Gewerbegebiet „Bruckwiesen“ in direkter Nachbarschaft ist der Planbereich „Bruckwiesen II“ die logische Erweiterung und fügt sich nahtlos in die Umgebung ein. Mit dem Ziel des Ausschlusses der Schaffung einer Einzelhandelsagglomeration oder der Verfestigung einer Solchen hat die Gemeinde weiter bestimmt, dass Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Sie nutzungs- und flächenmäßig einer anderen Nutzung als Annex (bis max. 100m² Verkaufsfläche) untergeordnet sind. Des Weiteren sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke als Folgenutzung möglich. Wegen des schwierigen Standortes, gelegen zwischen Autobahn und Bahntrasse, wäre eine andere Nutzung der Fläche kaum durchführbar, und sie wird somit optimal genutzt.

Die Parkieranlage und die gewerbliche Baufläche sollen sich in Bezug auf ihre Kubatur ergänzen und gemeinsam eine städtebauliche Dominante bilden.

Der Planungsbereich befindet sich westlich der bestehenden Bahntrasse Nürnberg-Bamberg und östlich der vorbeilaufenden Bundesautobahn A 73 (Frankenschnellweg).

Im Flächennutzungsplan, der vorbereitenden Bauleitplanung, ist das Planungsgebiet als gewerbliche Baufläche vorgesehen.

1.2 Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten

Die Planung betrifft bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche, die im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche mit der Umgrenzung für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB dargestellt ist. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.



Abb. 1: Auszug aus FNP/LSP mit Geltungsbereich Bebauungsplan

Im Gebiet befinden sich Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH zur Stromversorgung, in der Nähe befinden sich Anlagen zur Gasversorgung, die für das Gebiet genutzt werden könnten. Die entsprechenden Lagepläne finden sich als Anlagen 1 und 2 am Ende dieser Begründung. Hinsichtlich dieser Anlagen zu beachtende Auflagen und Bestimmungen sind im Textteil als entsprechende Hinweise aufgenommen.

Der am Nordrand angrenzende Entlesgraben wird durch die Planung in seiner Funktionsweise nicht beeinträchtigt. Er dient viel mehr als Vorflut für die Ableitung der im Plangebiet anfallenden Regenwässer, die ihrerseits durch geeignete Maßnahmen rückgehalten werden. Das Einzugsgebiet des Entlesgrabens wurde durch eine wasserbautechnische Maßnahme der Gemeinde in enger Zusammenarbeit mit dem Wasserwirtschaftsamt und der Untere Wasser-schutzbehörde hochwasserfrei gestaltet. Eine Beeinträchtigung des Plangebietes kann daher ausgeschlossen werden.

1.3 Verfahrensschritte

Der Bebauungsplan wird nach dem Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verfahren aufgestellt. Nachfolgend aufgeführte Verfahrensschritte sind vorgesehen bzw. bereits durchgeführt (die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt):

07.05.2019	Aufstellungsbeschluss
05.02.2020	ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
06.02. – 06.03.2020	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 sowie der Behörden/sonstigen Träger öfftl. Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
21.04.2020	Auswertung mit Billigungsbeschluss
23.04.2020	ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung

- 04.05. - 12.06.2020 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit paralleler Beteiligung der Behörden/TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- 30.06.2020 Auswertung mit Satzungsbeschluss
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

1.4 Grundlagen des Bebauungsplanes

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplan-Verfahrens „Bruckwiesen II“ sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408).

2 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN

Bubenreuth liegt nördlich von Erlangen im Landkreis Erlangen-Höchstadt und profitiert von seiner Nähe zum etwa drei Kilometer entfernten Oberzentrum Erlangen. Der Ort ist über die am Westrand der Ortschaft verlaufende Staatsstraße 2244 bzw. die parallel dazu verlaufende Bahnstrecke Nürnberg-Bamberg an den überregionalen Verkehr angebunden. Die nächste Anschlussstelle an die Autobahn A 73 liegt ca. einen Kilometer entfernt (AS Möhrendorf).

Die Gemeinde liegt im Tal der Regnitz. Die Siedlung erstreckt sich am östlichen Talhang hinauf in Richtung Rathsberg und Atzelsberg.

3 BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

3.1 Abgrenzung des Planungsgebietes

Das geplante Baugebiet liegt im Landkreis Erlangen-Höchstadt, im Nord-Westen der Gemeinde Bubenreuth, ca. 5 km südlich der Stadt Baiersdorf und ca. 2 km nördlich der Stadt Erlangen.

Der Geltungsbereich des Plangebiets wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: durch die Flur-Nrn. 232/1 (Entlesgraben), 241 und Teile der Flur-Nr. 248/2 (St 2244 „Am Bahnhof“), Gmkg. Bubenreuth
- im Osten: durch Teile der Flur-Nr. 248/2 (Straße „Am Bahnhof“), Gmkg. Bubenreuth
- im Süden: durch die Flur-Nrn. 220/1, 223/5 und Teile der Flur-Nr. 248/2 (St 2244 „Am Bahnhof“), Gmkg. Bubenreuth
- im Westen: durch die Flur-Nr. 223/1, 227/1 und 227

und beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Bubenreuth:

Flur-Nrn. 223 und 224 sowie Teile der Flur-Nr. 248/2 (St 2244 „Am Bahnhof“)
mit einer Gesamtfläche von 1,1948 ha.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die genaue Abgrenzung des Planteils (ohne Ausgleichsfläche).

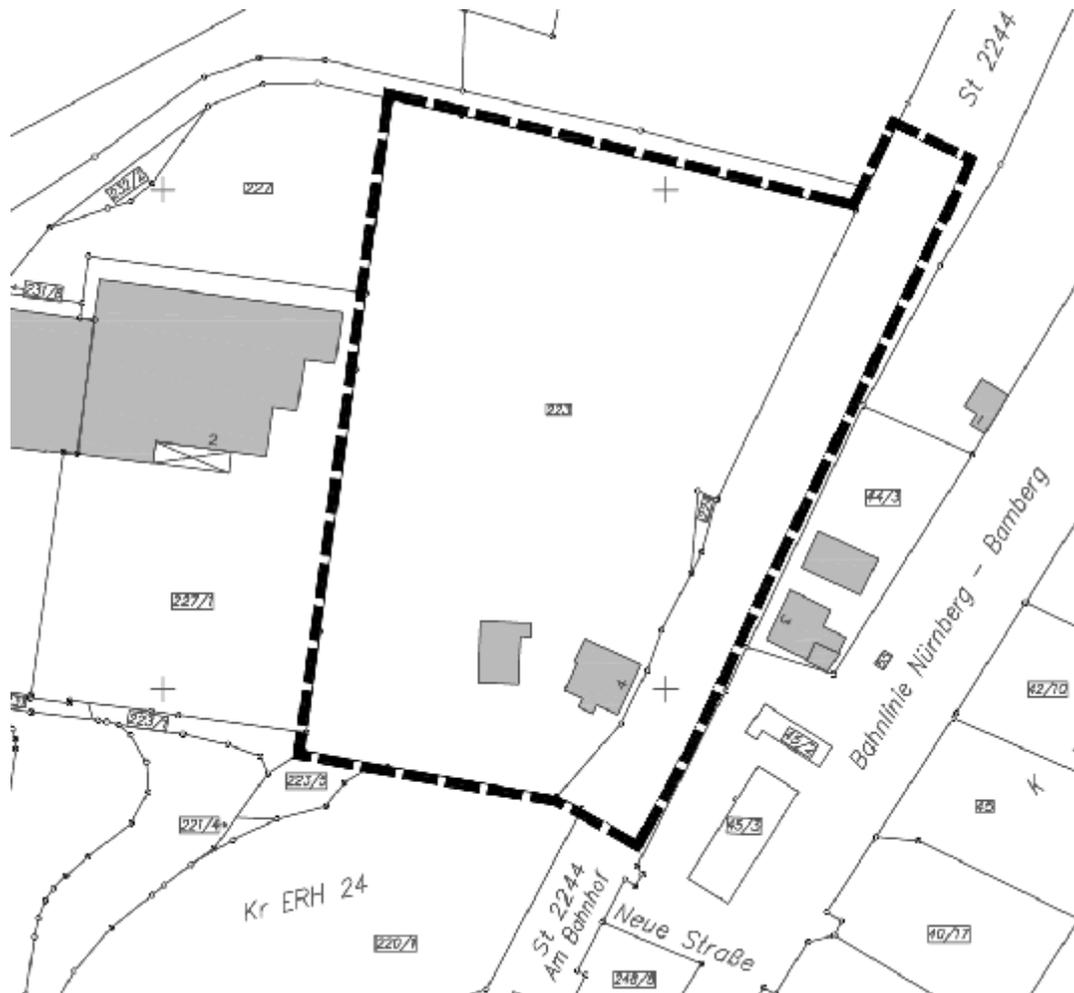


Abb. 2: Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem

Zusätzlich zum eigentlichen Geltungsbereich des Plangebiets ist dem Bebauungsplan eine Teilfläche der Flur-Nr. 625, Gemarkung Bubenreuth, von 0,6657 ha als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Da das Grundstück in seiner Gesamtläche von 0,7261 ha als Ausgleichsfläche aufgeplant wird, kann der Überschuss von 0,0604 ha als Ausgleich für weitere Maßnahmen herangezogen werden (siehe hierzu den Umweltbericht, den Planteil sowie die textlichen Festsetzungen).

3.2 Flächenaufteilung

Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,1948 ha. Diese Fläche teilt sich wie folgt auf:

Gewerbliche Baufläche	0,4593 ha	38,44 %
Nettobauland	0,4593 ha	38,44 %
innere Erschließung (mit Parkierungs- anlage)	0,2729 ha	22,84 %
äußere Erschließung	0,2450 ha	20,51 %
Ver- und Entsorgungsfläche	0,0596 ha	4,99 %
Bruttogewerbebauland	1,0368 ha	86,78 %
Grünfläche öffentlich	0,0137 ha	1,14 %
Grünfläche privat	0,1443 ha	12,08 %
Gesamtfläche	1,1948 ha	100 %

Dem Bebauungsplan zugeordnet ist eine externe Ausgleichsfläche mit 0,6657 ha.

3.3 Grundstücksverhältnisse

Die geplante gewerbliche Baufläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

3.4 Natürliche Grundlagen, landschaftliche Situation

Das Planungsgebiet gehört hinsichtlich der naturräumlichen Gliederung zur Untereinheit „Mittelfränkisches Becken“ (113) innerhalb der Haupteinheit „Fränkisches Keuper-Lias-Land“ (11, D59).

Bubenreuth liegt im Talgrund der Regnitz, im Übergangsbereich zwischen Talgrund und Regnitzterrassen. Bei den Böden innerhalb des Geltungsbereiches ist daher von quartären Talfüllungen der Regnitz sowie von Terrassensanden und Schottern auszugehen.

Das Plangebiet ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vollständig frei von Bebauung. Eine alte Scheune und ein Nebengebäude sollen demnächst abgerissen werden, um dem geplanten Gewerbegebiet Platz zu machen. Eine alte und derzeit noch bewohnte Gaststätte soll als Gebäude vorerst erhalten werden. Ansonsten überwiegt extensive landwirtschaftliche Nutzung.

3.5 Baugrund

Ein Bodengutachten liegt vor und wird als Anhang 1 der Begründung beigelegt. Danach ist eine zur Grundwasserneubildung gewünschte Versickerung von Oberflächenwasser im Gebiet wegen sehr hoch anstehenden Grundwassers oder wegen einer unter einer einen Meter dicken Sandschicht liegenden wassersperrenden Ton-/ Lettenschicht nicht möglich.

Der Untergrund weist eine ausreichende Tragfähigkeit auf, so dass mit den üblichen Maßnahmen die Gründung von Fundamenten im Gebiet möglich ist.

Gemäß der Geologischen Karte von Bayern (M 1:25.000, Geofachdaten-Atlas) befindet sich das Baugebiet größtenteils innerhalb der Haupteinheit des Flussschotter mit wechselnd sandig-steinigem Kies.

Im Zuge der archäologischen Beobachtungen wurden vereinzelt im Süden des Planungsgebietes Oberboden vorgefunden, welcher mit Teer und Bauschuttmaterialien kontaminiert war. Dieser wurde gesondert gelagert und Abtransportiert. Des Weiteren wurden zwei Hausmüllgruben aus den 1930ern bzw. 1960ern vorgefunden, welche vermutlich aus dem ehemaligen Betrieb der Gaststätte stammen und welche dokumentiert und danach geräumt wurden. Weitere Funde, in Bezug auf archäologische Standorte aber auch auf Bodenverunreinigungen konnten nicht erfasst werden.

Altlastenverdachtsflächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes oder belastete Böden sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt. Eine Prüfung von Altlasten war nicht Gegenstand des Bodengutachtens, da die jahrzehntelange Nutzung der Fläche landwirtschaftlich war und somit keine Altlasten zu erwarten sind. Sollte im Rahmen anstehender Arbeiten unerwarteter Weise belasteter Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, sind die Erdarbeiten sofort einzustellen. Die zuständigen Stellen am Landratsamt sind dann umgehend zu verständigen. Bei Altlastenverdacht ist die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

Innerhalb des Baugebietes befindet sich laut Bayern-Atlas (Karte der Bodendenkmäler) und dem Bayerischen Denkmalatlas ein Bodendenkmal in Form einer Siedlung aus vorgeschichtlicher Zeitstellung (D-5-6332-0174). Der Gemeinde wurde eine denkmalschutzrechtliche Grabungserlaubnis erteilt, um eine archäologische Untersuchung durchführen zu lassen. Dazu musste der Oberboden abgeschoben werden, was aus Gründen des Naturschutzes im Februar 2020 erfolgt ist. Das Ergebnis der Untersuchung zeigt insgesamt sieben, vermutlich frühgeschichtliche Grubenbefunde sowie zwei Gruben mit Hausmüll der 1930er bis 1960er Jahre, möglicherweise aus der nahegelegenen ehemaligen Gastwirtschaft. Die wenigen Fundstücke wurden katalogisiert und ordnungsgemäß abtransportiert. Mit weiteren Funden ist im Untersuchungsgebiet nicht mehr zu rechnen, Der Abschlussbericht der archäologischen Erkundung an das Landesamt für Denkmalpflege ist als Anhang 2 der Begründung beigelegt.

4 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden festgesetzt:

- Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- Verkehrsflächen, zum Teil mit besonderer Zweckbestimmung
- Grünflächen
- Ver- und Entsorgungsfläche

Gewerbegebiet:

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbetrieben. Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Das Gewerbegebiet befindet sich an exponierter Stelle und ist gerade auch im MIV aus dem gesamten Großraum von Nürnberg bis Bamberg über die vorbeiführende Staatsstraße und die nahegelegene Autobahnausfahrt sehr gut zu erreichen. Es dürfte daher auch auf Vergnü-

gungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe hohe Attraktivität ausstrahlen. Von diesen Betrieben geht erfahrungsgemäß ein erheblicher "Trading-down-Effekt" aus, der das kleine Gebiet und das benachbarte ebenfalls nicht sehr große Gewerbegebiet "Bruckwiesen (1)" beeinträchtigen und sich sogar auf den ganzen Ort auswirken könnte. Im Übrigen ist damit zu rechnen, dass die Boulderhalle von einem hohen Anteil von Kindern besucht wird, so dass auch Gründe des Jugendschutzes für den Ausschluss dieser gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 3 BauNVO dort sonst allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Betriebe sprechen. Sie werden daher gemäß § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird im Baugebiet die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Errichtung von Tankstellen ausgeschlossen. Solche Anlagen können den Außenbetrieb der Boulderhalle durch Geruch und Lärm stören. Darüber hinaus sind die wegen diverser Restriktionen nur relativ kurzen und schmalen Abbiegespuren nicht geeignet, den von einer Tankstelle generierten erhöhten Verkehr - auch Schwerverkehr - aufzunehmen.

Ausnahmsweise zulässige Personalwohnungen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) werden gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO aus lärmschutztechnischen Gründen ausgeschlossen, da für potentielle Bewohner aufgrund der bestehenden Geräuschkulisse keine gesunden Lebensverhältnisse garantiert werden können.

Allgemein zulässige Einzelhandelsbetriebe nach § 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO werden im Gewerbegebiet gemäß §1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1. Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen, um der Bildung einer Einzelhandelsagglomeration am Standort (Nähe zum Gewerbegebiet Bruckwiesen) entgegenzuwirken, bzw. die weitere Verfestigung einer bereits bestehenden Agglomeration zu verhindern.

Gemäß §1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1. Abs. 5 BauNVO können Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie nutzungs- und flächenmäßig einer anderen Nutzung als Annex (bis maximal 100 m² Verkaufsfläche) untergeordnet sind. Dies dient der bereits erwähnten Verhinderung von Einzelhandelsagglomeration.

Verkehrsflächen:

Zur Sicherung der verkehrstechnischen Ziele werden Verkehrsflächen als Straßenverkehrsfläche, sowie Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung für öffentlich und gewerblich genutzte-Parkierungs-Anlagen, jeweils mit Zuwegungsflächen festgesetzt.

Grünflächen:

Im Norden des Plangebietes erfolgt gemäß Festsetzung die Neuanpflanzung von Sträuchern entlang des Entlesgrabens. Auf den Planunterlagen gekennzeichnete Bäume sind zu erhalten, dasselbe gilt für entsprechend gekennzeichnete Sträucher im Südosten.

Wegen der anzunehmenden Nähe von Kindern zur Boulderhalle ist eine Anpflanzung giftiger Pflanzen im Geltungsbereich unter allen Umständen zu vermeiden.

Die im Süden des Plangebietes stehenden und zu erhaltenden Einzelbäume sind genau wie die im Norden befindlichen Sträucher (Neupflanzungen und Altbestand) vor jeglicher Beeinträchtigung im Zuge der Baumaßnahmen zu schützen. Geeignete Maßnahmen hierzu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die auf der privaten Grünfläche im Südosten vorhandenen Gehölze sind zur Erhaltung festgesetzt. Dies dient der Durchgrünung und der Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse. Das vorhandene Gebäude (ehemalige Gaststätte Bahnhofstraße 4) genießt Bestandsschutz, ein neues Baurecht wird aufgrund der Lage in der Bauverbotszone der St 2244 nicht vorgesehen.

Zur Sicherstellung der Entwässerung ist entlang der Westseite des Parkhauses eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, die einen Graben zur Oberflächenentwässerung aufnehmen soll.

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der landschaftsplanerischen Gestaltung und Einfügung des Plangebietes in die Umgebung. Darüber hinaus werden dadurch neue Lebensräume für gehölzbrütende Vögel bereitgestellt. Geeignete Maßnahmen zu Sorten, Anpflanzungen und Pflege sind dem Umweltbericht sowie den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Die erforderlichen Rodungsarbeiten und der Abtrag des Oberbodens erfolgen im Zuge der archäologischen Untersuchung, die im Februar 2020 und damit außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt wird.

Im Planungsgebiet konnten keine Fledermausquartiere festgestellt werden. Sollten Individuen aufgefunden werden, oder dahingehende Hinweise entdeckt werden (z. B. Kot- oder Urinspuren), ist umgehend die Untere Naturschutzbehörde zu informieren.

Das Entfernen des neben der ehemaligen Gaststätte kartierten Holzstapels und des Biotopbaumes ist gemäß Umweltbericht auszuführen.

Um die Tötung von Insekten durch die Anlockungseffekte konventioneller Leuchtmittel zu vermeiden, sind für die Beleuchtung der Außen- und Straßenanlagen insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden.

Ver-/Entsorgungsanlagen

Im Nord-Westen des Plangebietes erfolgt die Festsetzung einer Fläche, die der Abwasserbeseitigung sowie der Regenrückhaltefunktion dient.

Es wird für alle Versorgungsleitungen innerhalb des Gebietes eine unterirdische Verlegeweise festgesetzt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

Immissionsschutz:

Aus Lärmschutzgründen werden gemäß dem Schallschutzgutachten des Büros Möhler & Partner, Bamberg, eine Vielzahl von Maßnahmen vorgeschlagen und festgesetzt (siehe Textliche Festsetzungen), die gesunde Arbeits- und Lebensbedingungen sicherstellen. Dies dient somit dem Schutz des Menschen. Auch der Ausschluss von Personalwohnungen dient dem Schutz des Menschen, da aufgrund des einwirkenden Verkehrslärms im Gebiet keine gesunden Wohnverhältnisse für den Menschen gewährleistet werden können.

Im Plangebiet sind ein Luftwärmetauscher und Erdsonden, die in oberflächennahen Bodenschichten verbaut werden, geplant. Diese sind durch technische, konstruktive und bauliche Maßnahmen so auszuführen, dass die davon ausgehenden Geräusche auf ein Mindestmaß begrenzt werden.

Weitergehende Regelungen und Festsetzungen sind dem Lärmgutachten zu entnehmen. (siehe Anhang 3)

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,8 als Höchstgrenze festgesetzt. Da Boden ein wertvolles Gut ist, gewährleisten diese GRZ eine optimale Ausnutzung des Planungsgebietes.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen gemäß dem Planeinschrieb werden als Höchstgrenzen festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die geplanten Baukörper möglichst wenig Platz beanspruchen und somit Grund und Boden schonen, sich aber gleichwohl in die Umgebung und in das Orts- und Landschaftsbild einpassen können.

Die Parkierungsanlage wird sowohl als Nachweis für den Stellplatzbedarf der Gewerbefläche als auch als mögliche–Stellplatz-Anlage für die Bedürfnisse der Kommune (Stellplätze für Pendler der nahegelegenen S-Bahn-Station) errichtet.

Die VGN erachtet 100 weitere Pendlerstellplätze an der S-Bahn-Station für bedarfsnotwendig, dazu kommen noch einmal 120 Stellplätze für das Gewerbe im Planungsgebiet sowie in der näheren Umgebung. Um diese Anzahl bereit stellen zu können, bedarf es einer Parkierungsanlage mit fünf Geschossen, die somit die zulässige bauliche Höhe definieren. Dies dient der Sicherstellung von Stellplätzen im öffentlichen Personenverkehr an einem Verknüpfungspunkt von individuellem und öffentlichem Nahverkehr in der Metropolregion Nürnberg. Durch die direkte Nähe der Parkierungs-Anlage zur S-Bahn-Haltestelle Bubenreuth innerhalb der Tarifgrenze Erlangen wird ein attraktiver Anreiz für Pendler und Kunden zum Umstieg vom Auto auf die Bahn geschaffen. Dies dient u. a. auch der Erreichung der Ziele des Klimaschutzes, den die Gemeinde mit einem lokalen "Energienutzungsplan" verfolgt. Darin wird die Verknüpfung der verschiedenen Verkehrsteilnehmer-gruppen mittels "verkehrsmittelüber-greifender Mobilitätsstationen" als "Maßnahmesteckbrief M 24", mithin als Handlungsempfehlung für die Gemeinde benannt, um damit einen Anreiz zur verstärkten Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel und zur Verringerung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) zu schaffen (Energienutzungsplan, Seite 245).

Das Anwesen Bahnhofstraße 4 bleibt vorerst im Bestand erhalten, Planungsziele werden nicht formuliert.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, bauliche Gestaltung

Bauweise

Es ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, um Gebäude mit Kantenlängen größer 50 m zu ermöglichen. Somit wird sichergestellt, dass das Gebäude in Gänge – beide Teilhallenbereiche verbindet eine gemeinsame Gebäudekante – zulässig ist.

Da auf Abstandsflächen zum Parkplatz des angrenzenden Einzelhandelsbetriebs (REWE) verzichtet werden muss, wird eine Baulinie festgesetzt, so dass insoweit die Abstandsflächenpflicht aufgehoben ist (Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO).

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen und eine Baulinie gekennzeichnet. Nebenanlagen sind bis zu einer Gesamtfläche von 10 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Baugrenzen sind so vorgesehen, dass das städtebauliche Konzept umgesetzt werden kann und das Gebiet optimal genutzt werden kann.

Die Festsetzung einer Baulinie nach Westen hin zum im Gebiet Bruckwiesen I vorhandenen Bestand war erforderlich, um die sonst einzuhaltenden Abstandsflächen unterschreiten zu können; auch diese Festsetzung dient dem schonenden Umgang mit Grund und Boden. Die Verkürzung der Abstandsfläche führt nicht zu einer Beeinträchtigung der benachbarten Nutzung.

Stellplätze für Betriebspersonal sind außerhalb der Baugrenze nur im entsprechend gekennzeichneten Bereich zulässig. Nebenanlagen sind bis zu einer Gesamtfläche von 10 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Dies ermöglicht den Betreibern der Boulderhalle die Errichtung einer energetisch effizienten und klimaschonenden Luftwärmepumpanlage.

Bauliche Gestaltung

Die maximalen Gebäudehöhen sind mit 287,00 mNN für die Gewerbefläche und mit 288,00 mNN für die Parkieranlage festgesetzt, mit einer noch nicht näher definierten Werbeanlage auf dem Dach. Bei der Parkieranlage sind an der Nordseite zwei Parketagen aus dem Baukörper vorgezogen, für die eine maximale Gebäudehöhe von 275,00 mNN festgesetzt ist. Dies dient zum einer der Erhöhung der Stellplatzzahl und zum anderen der Auflockerung des architektonischen Gesamteindrucks.

Mit diesen Festsetzungen kann sichergestellt werden, dass die gewünschte Baumasse architektonisch und städtebaulich verträglich eingeordnet werden kann.

Das Parkhaus dient folgenden Zwecken:

- Parkierungs-Anlage (Parkhaus) für Verknüpfungspunkt Individualverkehr - ÖPNV
- Stellplatznachweis Kunden Gewerbefläche in - Parkierungs-Anlage (EG + 1. OG)

Die Ostseite des Parkhauses ist komplett geschlossen und absorbierend auszuführen, um eine Verschlechterung der Lärmsituation durch Reflektionen durch Verkehrslärm für die Anwohner in der Umgebung zu verhindern.

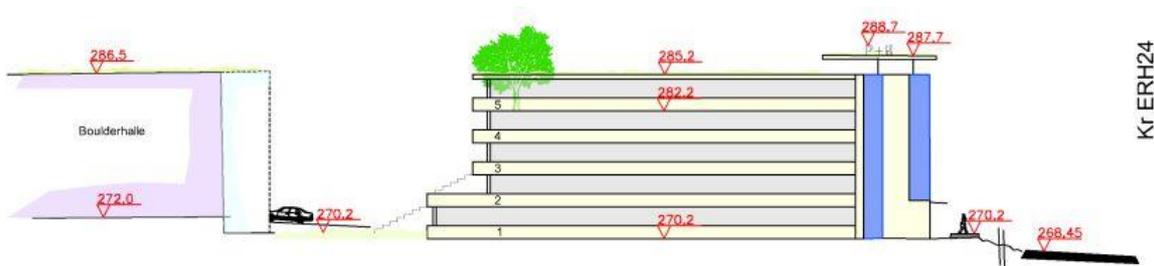


Abb. 3: Ansicht des Parkhauses und der Boulderhalle

Hinsichtlich der Bebaubarkeit sind folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- Bahnlinie Nürnberg-Bamberg
Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Bahnstrecke Nürnberg-Bamberg sind Schallschutzmaßnahmen notwendig, die über das von der DB AG errichtete Maß hinausgehen. Die dafür formulierten Vorgaben können im Textteil dem Punkt Immissionsschutz unter Art der Baulichen Nutzung sowie dem Gutachten des Büros Möhler & Partner entnommen werden. Daraus ergeben sich Auswirkungen auf die bauliche Gestaltung, u. a. auf die Ausbildung der Fassaden. Fassadenelemente sind entsprechend so zu gestalten, dass ihre Funktion voll gewährleistet werden kann, aber eine Störung der Umgebung vermieden wird. vorhandenes Geländeniveau

Das Baugebiet weist ein in Richtung Entlesgraben leicht abfallendes Gelände auf. Am bestehenden, fast ebenen Niveau wird grundsätzlich nichts verändert. Eventuelle Höhenunterschiede zum Niveau der geplanten Erschließungsstraße sind auszugleichen.

- Entlesgraben
Der am nördlichen Rand des Baugebietes entlanglaufende Entlesgraben bleibt in seiner Lage und Funktion unverändert und liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Zwischen ihm und dem geplanten Gebäude erfolgt eine Heckenpflanzung zur Eingrünung des Plangebietes sowie zur Gestaltung des Übergangs in die freie Feldflur.

Dachgestaltung

Zur Ermöglichung vielfältiger Bauformen sind flache bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0 – 30° zulässig. Die Festsetzung, wonach vorgeschrieben wird, dass auf

den Dächern Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie verpflichtend zu errichten sind, gründet sich auf den gemeindlichen Energienutzungsplan, der kommunale energiepolitische Ziele vorgibt, die mit lokalen Maßnahmen, insbesondere auch der Bauleitplanung, erreicht werden sollen (siehe Energienutzungsplan, Seite 236: "Energieoptimierte Bauleitplanung, Maßnahmensteckbrief M 15"). Die Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind um 1,5 m von der Dachkante aus nach innen zu rücken, um die Höhenwirkung des Gebäudes zu mindern.

Befestigung der Oberflächen

Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens sind nur die unbedingt notwendigen Flächen zu versiegeln. Nur Verkehrsflächen (Erschließungsstraße), Zufahrten zu den Kraftfahrzeugstellplätzen und Hauptzuwegungen zu den Gebäuden dürfen wasserundurchlässige Beläge erhalten, andere Wegeflächen und die Kfz-Stellplätze sind jedoch mit versickerungsfähigen Oberflächen herzustellen.

Weniger beanspruchte Flächen sind so zu gestalten, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser möglich ist, z. B. durch Rasenpflaster, Schotterrasen oder ähnliches.

Stellplätze

Um den Bedarf an Stellplätzen für das Gewerbe decken zu können, werden die Parkplätze im EG und teils im ersten OG der Stellplatzanlage vorgesehen.

Um der Nachfrage nach Stellplätzen für die S-Bahn-Nutzer nachkommen zu können, werden zudem auf dem 1. OG und den weiteren Obergeschossen öffentliche Stellplätze sowie drei barrierefreie öffentliche Stellplätze im EG bereitgestellt.

Um den Mitarbeitern der Gewerbefläche ein zügiges Erreichen ihrer Arbeitsstätte zu gewährleisten, werden an der Nordostseite des Baugebietes innerhalb der Bauverbotszone der St 2244 Parkierungsflächen (Nebenanlage für Stellplätze) zur Verfügung gestellt; die dazu erforderliche Zustimmung des Staatlichen Bauamts Nürnberg liegt vor.

Um Grünflächen und Pflanzstreifen vor Befahrung oder Parken zu schützen, ist ein Hochbord (10 cm) anzubringen.

Einfriedungen

Um eine Durchlässigkeit der Einfriedungen für die Fauna (insbesondere Klein- und Mittelsäuger) zu ermöglichen, sind Zaunsockel (aus Mauern usw.) nicht zulässig.

Zaunanlagen haben aus demselben Grund einen Bodenabstand von mindestens 15 cm aufzuweisen.

Beleuchtung

Um Insekten zu schonen, ist bei der Beleuchtung der Verkehrsanlagen auf energiesparende Beleuchtungsmittel ohne UV-Anteil im Lichtspektrum zurückzugreifen.

Es ist darauf zu achten, Beleuchtungsanlagen so anzubringen, dass Verkehrsteilnehmer auf den öffentlichen Verkehrsanlagen nicht geblendet werden. Dies dient der Verkehrssicherung.

Um auch die Sicherung des querenden Bahnverkehrs zu gewährleisten, ist darauf zu achten, dass Leuchtwerbung oder Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Schienen nicht den Triebfahrzeugführer blenden können und es nicht zu einer Fehlinterpretation von Signalbildern kommen darf.

Werbung

Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten, sind Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken oder anderweitig stören könnten, unzulässig. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen.

Unzulässig sind weiter werbende oder sonstige Hinweisschilder gemäß Art. 23 BayStrWG, wenn diese innerhalb der Anbauverbotszone (Bauverbotszone) liegen.

Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) und sie müssen am Ort der Leistung stehen. Diese Maßnahme dient der Sicherung des Verkehrs und dessen Leichtigkeit.

Blendschutz

An der Ostseite des Plangebietes ist, westlich der Staatsstraße zwischen Geh- und Radweg, entlang der St 2244 eine immergrüne Hecke zu errichten, welche eine Gesamthöhe von 80 cm nicht überschreiten darf. Dies dient dem Schutz der Verkehrsteilnehmer der St 2244 vor Blendeinwirkungen vom Plangebiet.

Eingrünung von Abfallsammelstellen

Um die landschaftliche Optik der Umgebung nicht zu stören, sind Abfallsammelstellen im Sichtbereich von öffentlichen Verkehrsflächen durch geeignete Maßnahmen blickdicht abzuschirmen. Zulässig sind Wandkonstruktionen und/oder Abpflanzungen.

Pro 3,0 m Wandabwicklung ist mindestens eine Kletterpflanze gemäß Pflanzen-Artenliste zu pflanzen (s. textliche Festsetzungen).

5 VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG

Verkehr

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über eine direkte Anbindung an die Staatsstraße 2244. Zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der klassifizierten Straße ist vom Straßenbaulastträger die Errichtung einer Linksabbiegespur gefordert worden. Aufgrund der Rahmenbedingungen (Bestandserhaltung Bahnhofstraße 3) ist eine Aufweitung ausschließlich Richtung Westen vorgesehen. Der östliche Straßenrand im Bestand wird gesichert. Die Aufweitung bedingt die Verlegung aller Flächennutzungen westlich der Staatsstraße.

Entlang klassifizierter Straßen gilt außerhalb geschlossener Ortschaften eine Bauverbots- und Baubeschränkungszone (BVZ bzw. BBZ). Im aufliegenden Fall der Staatsstraße 2244 betragen diese Schutzabstände 20,0 m bzw. 40,0 m, gemessen vom jeweiligen Fahrbahnrand. Im Plan ist die betreffende BVZ und BBZ eingetragen. Die geplante Aufweitung der Staatsstraße ist dabei berücksichtigt.

Aufgrund der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächenreserven im Gewerbegebiet wird eine Bebauung der Baubeschränkungszone in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger festgesetzt. Die BVZ bleibt hochbautechnisch unberührt, lediglich das Bestandsgebäude Bahnhofstraße 4 liegt historisch begründet innerhalb dieser Zone.

Des Weiteren verläuft entlang des Westrandes der Staatsstraße ein Geh- und Fahrradweg von Baiersdorf kommend nach Bubenreuth/Erlangen. Im Zuge der Verkehrsanbindung des Baugebietes an die Staatsstraße wird dieser Weg unterbrochen und daher zur Erhöhung der Verkehrssicherheit im Einmündungsbereich eine Querungshilfe vorgesehen.

Die zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtfelder sind in den Plan aufgenommen und entsprechend von Sichthindernissen freizuhalten.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung von Bubenreuth erfolgt über eigene Brunnen. Ein Anschluss erfolgt mittels Anschluss an das bestehende Netz im Bereich südlich des Plangebietes. Details werden im Zuge der Erschließungsplanung geklärt werden.

Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung findet im Trennsystem statt, d. h. Schmutz- und Regenwässer werden separat über getrennte Anlagen abgeführt.

Schmutzwässer werden über den Bestand der kommunalen Abwasseranlage südlich des Plangebietes abgeleitet. Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser wird mittels Gräben nach Norden Richtung Vorflut geleitet. Vor Einleitung sind die Regenwässer zu sammeln und zu puffern.

Damit wird zum einen eine Reinigung und zum anderen eine Rückhaltung und zeitliche Verzögerung der Einleitung sichergestellt. Diese Maßnahmen dienen somit dem aktiven Überschwemmungsschutz. Durch die offene Rückhaltung werden darüber hinaus eine sukzessive Verdunstung ermöglicht und kleinklimatische Verbesserungen sowie biologisch entwickelbare Räume geschaffen.

Da die Wirksamkeit der Straßenentwässerung nicht beeinträchtigt werden darf, dürfen Wasser und Abwässer nicht dem Straßenkörper der Staatstraße und deren Entwässerungseinrichtungen zugeleitet werden. Sollte es erforderlich sein, sind auf dem Baugrundstück zusätzliche Entwässerungseinrichtungen einzusetzen.

6 UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht ist dieser Begründung als Anhang 4 beigelegt.

7 MASSNAHMEN ZUM UMWELTSCHUTZ UND ZUR LANDSCHAFTS- PFLEGE

7.1 Abwasserentsorgung und Müllbeseitigung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem (siehe Kap. 5).

Anfallender Restmüll wird vom Landkreis Erlangen-Höchstadt als entsorgungspflichtiger Körperschaft beseitigt. Der Landkreis und damit auch Bubenreuth nehmen am Dualen System Deutschland teil. Eine entsprechende Trennung des Mülls ist daher erforderlich, wofür der jeweilige Verursacher verantwortlich ist.

7.2 Immissionsschutz

In einer schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 090-6222 vom März 2020) wurden die Ein- und Auswirkungen der zukünftigen Verkehrs- und Anlagengeräusche auf und durch das geplante Vorhaben prognostiziert und nach den entsprechenden Anforderungen für Verkehrsgeräusche nach der DIN 18005 bzw. der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) sowie für Anlagengeräusche nach der TA Lärm beurteilt (s. Anhang 2).

Verkehrsrgeräusche – Einwirkungen auf das Plangebiet

Relevante Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet gehen sowohl vom Schienenverkehr der Bahnlinien 5900 Nürnberg – Bamberg bzw. 5919 Eltersdorf – Leipzig als auch vom Straßenverkehr der Bundesautobahn BAB 73, der Staatsstraße St 2244, der Kreisstraße ERH 24, der P+R-Anlage im Umfeld des Hp Bubenreuth sowie den im Plangebiet vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen (Parkpalette und Erschließungsstraße) aus.

Die höchsten Beurteilungspegel durch Verkehrsgläusche treten entlang der nordöstlichen Baugrenze mit bis zu 67/62 dB(A) Tag/Nacht auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete (GE) von 65/55 dB(A) Tag/Nacht werden demnach am Tag innerhalb der Baugrenzen des Plangebiets zum Teil nicht eingehalten. In der Nacht werden die Orientierungswerte im gesamten Plangebiet überschritten.

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV i. d. R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass einer Abwägung keine grundsätzlichen schalltechnischen Gesichtspunkte entgegenstehen und (noch) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für Gewerbegebiete 69/59 dB(A) Tag/Nacht und können demnach tagsüber innerhalb der Baugrenzen eingehalten werden. In der Nacht werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV jedoch im östlichen Bereich innerhalb der Baugrenzen ebenfalls überschritten.

Die eigentumsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle einer gesundheitsgefährdenden Lärmbelastung gem. Art. 2 Abs. 2 GG („körperliche Unversehrtheit“) liegt bei einer Dauerlärmbelastung von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht und wird demnach an der östlichen Baugrenze in der Nacht um bis zu ca. 2 dB(A) überschritten.

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ ergeben. In das Verfahren der DIN 4109 vom Juli 2016, die zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Schalluntersuchung in Bayern offiziell bauaufsichtlich eingeführt ist, geht neben dem Tagespegel insbesondere bei Wohnnutzungen zum Schutz des Nachtschlafes auch der Nachtpegel mit ein, wenn die Differenz zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A) beträgt, bzw. es wird ggf. die Maximalpegelbelastung angesetzt. Im Bauvollzug sind die (Mindest) Anforderungen der bauaufsichtlich eingeführten gültigen Fassung der DIN 4109 zu beachten.

In den Bereichen innerhalb der Baugrenzen mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV müssen jedoch weitergehende aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden, die über die Mindestanforderungen zum Schallschutz von Außenbauteilen nach DIN 4109 hinausgehen. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist ein Abrücken der schutzbedürftigen Nutzungen von den maßgebenden Geräuschquellen jedoch nicht möglich. Die Anordnung aktiver Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzanlagen) entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist im vorliegenden Fall ebenfalls nicht praktikabel.

Mit dem Gebot einer gerechten Abwägung kann es im Rahmen der Bauleitplanung auch vereinbar sein, schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Plangebiet Außenpegeln auszusetzen, die deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen, wenn durch die Verwendung schallschützender Außenbauteile jedenfalls im Inneren der Gebäude angemessener Schallschutz gewährleistet ist.

In den Bereichen ohne bzw. mit geringen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von bis zu 4 dB(A) ist ein baulicher Schallschutz ausreichend. Die Mindestanforderungen ergeben sich aus der DIN 4109.

Für verbleibende Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, werden folgende Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen:

Bei der Errichtung und Änderung von Baukörpern sind Gebäudeseiten mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen bei Beurteilungspegeln von mehr als 49 dB(A) in der Nacht durch fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten zu schützen. Diese werden erforderlich, da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind. Insbesondere während der Nacht, in der Stoßlüftung nicht möglich ist, muss eine Belüftung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume auch bei geschlossenen

Fenstern möglich sein, wenn die Höhe des Außenlärmpegels (> 49 dB(A)) ein zumindest teilweises Öffnen der Fenster unmöglich macht. Ausnahmen sind zulässig, wenn die betroffenen Räume über ein Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite (≤ 49 dB(A) in der Nacht) belüftet werden können.

Bei der Errichtung und Änderung von Baukörpern sind Gebäudeseiten mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen bei Beurteilungspegel ab 70/60 dB(A) Tag/Nacht durch spezielle Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzerker, Wintergartenkonstruktionen, Laubengangschließungen, Kastenfenster o. Ä.) so zu schützen, dass vor deren lüftungstechnisch notwendigen Fenstern die eigentumsrechtlichen Zumutbarkeitsschwellen von 70/60 dB(A) Tag/Nacht eingehalten werden. Ausnahmen hiervon sind für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten möglich, wenn ein ausreichender Schallschutz durch technische Maßnahmen an den Gebäuden entsprechend den Anforderungen der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 durch passive Schallschutzmaßnahmen hergestellt wird (ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile).

Für Büronutzungen existiert eine Vielzahl technischer Möglichkeiten, wie zum Beispiel Schallschutz-Kastenfensterkonstruktionen ggf. in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen, die einen ausreichenden Schallschutz innerhalb des Gebäudes und damit gesunde Arbeitsverhältnisse ermöglichen. Insoweit kann ein ausreichender Schallschutz durch technische Maßnahmen am Gebäude entsprechend den Anforderungen der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 durch passive Schallschutzmaßnahmen hergestellt werden (ausreichendes Schalldämmmaß der Außenbauteile). Die erforderliche Belüftung kann bei Büroräumen durch eine kontrollierte Zwangsbelüftung oder durch Stoßlüftung sichergestellt werden.

Verkehrsgeräusche -- Auswirkungen auf die Nachbarschaft durch den Neubau von öffentlichen Verkehrsflächen

Die Beurteilung des Neubaus von öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet erfolgt auf der Grundlage der §§ 41 – 43 BImSchG nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV).

Durch den Neubau von öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets kommt es in der bestehenden Nachbarschaft zu Beurteilungspegeln bis zu 50/41 dB(A) Tag/Nacht. Die Beurteilungspegel infolge des Neubaus von Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets halten demzufolge an der bestehenden schutzbedürftigen Bebauung die jeweils heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ein. Aus dem Neubau von Verkehrsflächen entsteht somit kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV).

Verkehrsgeräusche – Auswirkungen auf die Nachbarschaft durch den erheblichen baulichen Eingriff

Die Beurteilung des erheblichen baulichen Eingriffs an der bestehenden Staatsstraße St 2244 erfolgt auf Grundlage der §§ 41 – 43 BImSchG nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV).

Im Zusammenhang mit dem Neubau der öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets wird die bestehende Staatsstraße St 2244 durch eine Linksabbiegerspur erweitert. Entsprechend der Angaben der Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes (VLärmSchR 97) stellt dies einen erheblichen baulichen Eingriff dar, der auf eine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV zu prüfen ist.

Durch die Staatsstraße ergeben sich bereits im Zustand vor der Errichtung des Linksabbiegerstreifens (Nullfall) Beurteilungspegel von mindestens 70/60 dB(A) Tag/Nacht am ungünstigsten Immissionsort (Am Bahnhof 3). Durch die Errichtung des Linksabbiegerstreifens (Planfall) rückt die Straßengradiente von der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung in der

Nachbarschaft ab, weshalb sich aus dem erheblichen baulichen Eingriff keine weitergehenden Erhöhungen ab Beurteilungspegeln von 70/60 dB(A) Tag/Nacht ergeben. Demzufolge ergibt sich durch die erheblichen baulichen Eingriffe keine wesentliche Änderung im Rahmen der 16. BImSchV und somit kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen.

Verkehrsgeräusche – Auswirkungen auf die Nachbarschaft auf den bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen

Relevante Verkehrsgeräusche auf die bestehende schutzbedürftige Nachbarschaft gehen vom Schienenverkehr der Bahnlinien 5900 Nürnberg–Bamberg bzw. 5919 Eltersdorf–Leipzig als auch vom Straßenverkehr der Autobahn BAB 73, der Staatsstraße St 2244, der Kreisstraße ERH 24 sowie dem Parkverkehr auf der P+R-Anlage im Umfeld des Hp Bubenreuth aus.

Das Planvorhaben führt dabei durch den zusätzlichen Ziel-/Quellverkehr, dem Neubau von öffentlichen Verkehrsflächen (Parkpalette und Erschließungsstraße) innerhalb des Plangebiets sowie dem erheblichen baulichen Eingriff in die Staatsstraße St 2244 (Errichtung einer Linksabbiegerspur) zu einer Änderung der Gesamtbelastung in der Nachbarschaft.

Die DIN 18005 enthält dabei keine Regelungen zum Umgang mit Pegelerhöhungen infolge des Hinzutretens von Geräuschauswirkungen durch einen Bebauungsplan. Die Auswirkungen des Planvorhabens werden daher in Hinblick auf die Verkehrslärsituation für die betroffene Nachbarschaft hilfsweise nach den Maßgaben der 16. BImSchV bewertet. Im Sinne der 16. BImSchV gelten Änderungen des Beurteilungspegels aus Verkehrslärm von weniger als 2,1 dB(A) als nicht wesentlich, sofern Verkehrslärmpegel von 70/60 dB(A) Tag/Nacht nicht erreicht bzw. weitergehend überschritten werden.

Das Planvorhaben führt durch den zusätzlichen Ziel-/Quellverkehr, den erheblichen baulichen Eingriff in bestehende öffentliche Straßen und dem Neubau von Verkehrsflächen zu einer Änderung der Verkehrslärsituation in der Nachbarschaft. Es zeigt sich, dass in der Nachbarschaft Pegeländerungen bis zu 1 dB(A) am Tag und in der Nacht ab der eigentumsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle von 70/60 dB(A) Tag/Nacht auftreten.

Bei einer hilfsweisen Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Verkehrsgeräusche in der Nachbarschaft nach den Maßgaben der 16. BImSchV ergibt sich an den Anwesen „Am Bahnhof 3“ und „Am Bahnhof 4“ eine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV.

Aufgrund der Erhöhung der Gesamtbelastung ab Beurteilungspegeln von mindestens 70/60 dB(A) Tag/Nacht an Gebäudeseiten des Anwesens „Am Bahnhof 3“ und „Am Bahnhof 4“ sind weitergehende Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplanverfahren abzuwägen. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Schallschutzanlage sind dabei sowohl aufgrund eigentumsrechtlicher Belange als auch der dadurch entstehenden Kosten zum Schutzzweck nicht verhältnismäßig. Durch aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Geschwindigkeitsreduzierung oder dem Einbau eines Fahrbahnbelags vom Typ „Dünnschichtbelag auf Versiegelung DSH-V“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans könnten Pegelerhöhungen ausreichend kompensiert werden, obliegen jedoch dem zuständigen Straßenbaulastträger.

Alternativ sind als Entschädigung für die beiden Anwesen zweckgebundene passive Schallschutzmaßnahmen dem Grunde nach für den Innenwohnbereich auf der Grundlage der 24. BImSchV bzw. monetäre Entschädigungen für den Außenwohnbereich in Erwägung zu ziehen. Etwaige Entschädigungsansprüche werden außerhalb des Bebauungsplanverfahrens im Rahmen von öffentlich-rechtlichen Verträgen geregelt.

Anlagengeräusche – Anlagen außerhalb des Plangebiets (Vorbelastung)

Relevante Anlagengeräusche auf die bestehende Nachbarschaft ergeben sich bereits durch die vorhandenen Betriebe (z. B. Bayerische Asphaltmischwerke, Betriebe im Umgriff des Bebauungsplans „Bruckwiesen I“). Demzufolge ist bereits von einer relevanten Vorbelastung an der bestehenden Nachbarschaft auszugehen.

Anlagengeräusche – Anlagen innerhalb des Plangebiets (Zusatzbelastung)

Innerhalb des Plangebietes sind emissionsrelevante bauliche Nutzungen im Gewerbegebiet (GE) vorgesehen, die zu relevanten Geräuscheinwirkungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes führen können (Zusatzbelastung).

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Anlagengeräusche sind die Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA Lärm) zu beachten. Unter Berücksichtigung dieser Zusatzbelastung aus den Anlagen innerhalb des Plangebiets sind aus der Gesamtbelastung die jeweils heranzuziehenden Immissionsrichtwerte einzuhalten.

Zur Gewährleistung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm können nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO für die in den §§ 4 bis 9 bezeichneten Baugebiete im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen werden, die das Baugebiet gliedern. Eine Gliederung nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften ist im vorliegenden Fall aufgrund eines sich anzusiedelnden Betriebs nicht zielführend. Auf eine Festsetzung von Emissionskontingenten nach der DIN 45691:2006-12 wird demzufolge verzichtet.

Die Höhe eines potenziellen Emissionskontingents für das vorliegende Gewerbegebiet innerhalb des Plangebiets würde dabei im vorliegenden Fall unter Beachtung des Relevanzkriteriums nach Nr. 3.2.1 der TA Lärm oberhalb der (pauschalen) Annahmen der DIN 18005 für Gewerbegebiete ($L_{W''} = 60 \text{ dB(A)/m}^2$ tags) liegen. Es kann somit erwartet werden, dass sich die für ein Gewerbegebiet (GE) vorgesehenen Betriebe somit ohne Einschränkungen entwickeln können bzw. potentielle Konflikte bei verhältnismäßigem Aufwand durch technische und organisatorische Schallschutzmaßnahmen bewältigt werden können.

Im Plangebiet wird auf der als Gewerbegebiet (GE) festgesetzten Fläche eine Boulderhalle der Blockhelden GmbH errichtet. Durch entsprechende organisatorische Maßnahmen führt die geplante gewerbliche Nutzung zu Beurteilungspegeln, die im Hinblick auf den Gesetzeszweck nach Nr. 3.2.1 der TA Lärm als nicht relevant anzusehen ist.

Die Zulässigkeit von genehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen oder die Zulässigkeit zukünftiger Vorhaben ist anhand eines schalltechnischen Gutachtens beim Genehmigungsbescheid in Bezug auf bestehende schützenswerte Nutzungen nach DIN 4109 nachzuweisen. Die Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017) sind zu beachten. Dieses Gutachten ist zusammen mit den Bauanträgen vorzulegen. Bei Betrieben mit geringem Emissionspotential kann die zuständige Immissionsschutzbehörde auf eine schalltechnische Untersuchung verzichten.

Von etwaigen weitergehenden Festsetzungen im Bebauungsplan zu den Anlagengeräuschen wird deshalb abgesehen.

Folgende Festsetzungen zum Schallschutz hinsichtlich Verkehrslärm sind in der Planung berücksichtigt:

- (1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen der jeweils aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen.
- (2) Bei der Errichtung und Änderung von Baukörpern sind Gebäudeseiten mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen bei Beurteilungspegeln von mehr als 49 dB(A) in der Nacht durch fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten zu schützen. Diese werden erforderlich, da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind. Insbesondere

während der Nacht, in der Stoßlüftung nicht möglich ist, muss eine Belüftung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume auch bei geschlossenen Fenstern möglich sein, wenn die Höhe des Außenlärmpegels ($> 49 \text{ dB(A)}$) ein zumindest teilweises Öffnen der Fenster unmöglich macht. Ausnahmen sind zulässig, wenn die betroffenen Räume über ein Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite ($\leq 49 \text{ dB(A)}$ in der Nacht) belüftet werden können.

- (3) Abweichend zu (2) sind in den betroffenen Bereichen auch solche Schallschutzkonstruktionen bzw. nicht schutzbedürftige Vorräume zulässig (Kastenfenster, Kaltloggien o. Ä.), die bei teilgeöffneten Fenstern einen mittleren Innenpegel ($L_{A,m}$) von nicht mehr als 30 dB(A) nachts innerhalb des Aufenthaltsraumes sicherstellen.
- (4) Bei der Errichtung und Änderung von Baukörpern sind Gebäudeseiten mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen bei Beurteilungspegel ab $70/60 \text{ dB(A)}$ Tag/Nacht durch spezielle Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzerker, Wintergartenkonstruktionen, Laubengangschließungen, Kastenfenster o. Ä.) so zu schützen, dass vor deren lüftungstechnisch notwendigen Fenstern die eigentumsrechtlichen Zumutbarkeitsschwellen von $70/60 \text{ dB(A)}$ Tag/Nacht eingehalten werden. Ausnahmen hiervon sind für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten möglich, wenn ein ausreichender Schallschutz durch technische Maßnahmen an den Gebäuden entsprechend den Anforderungen der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 durch passive Schallschutzmaßnahmen hergestellt wird (ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile).
- (5) Die östliche Fassadenseite der Parkpalette ist mit einem Schalldämm-Maß von $R_w' \geq 30 \text{ dB}$ auszuführen. Dieses Schalldämm-Maß erfordert eine Wandkonstruktion in geschlossener Ausführung.

7.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Plan sind verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft und zum Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe vorgesehen, u. A. Anpflanzungen von Hecken und Bäumen. Da der Eingriff intern auf der Fläche nicht auszugleichen ist, wird dafür die Fläche mit der Fl.-Nr. 625, Gemarkung Bubenreuth, herangezogen. Die dort auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

7.3.1 Vermeidungsmaßnahmen

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurde weitgehend, jedoch nicht vollständig aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelt. Die Ausweisung gewerblicher Baufläche entspricht zwar vollständig dem Planungsziel der aufliegenden Planung, gleichwohl fehlen Festsetzungen zum Thema-Parkierungs-Anlage.

In Abstimmung mit dem Landratsamt Erlangen-Höchstadt wurde bestimmt, den Flächennutzungsplan zu einem späteren Zeitpunkt entsprechend anzupassen. Dies begründet sich hinsichtlich der städtebaulichen Ziele der Gemeinde mit Schaffung eines attraktiven Ausbaus des ÖPNVs, die mit den Zielen des Landkreises übereinstimmen. Das eigentliche Planungsziel der Ansiedlung eines Gewerbetriebes entspricht voll umfänglich den Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung, so dass hier auf eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet wird.

Planungsanlass und Planungsabsicht sind damit grundlegend bereits Gegenstand von Anhörungen gewesen. Gesamtgemeindliche Planungsgründe wurden entsprechend berücksichtigt. Eine generelle Vermeidung durch Verzicht auf die Planung scheidet aus.

7.3.2 Minimierungsmaßnahmen

Die Lage des Planungsgebietes am westlichen Ortsrand von Bubenreuth, in einem von Infrastruktureinrichtungen bereits stark überprägten und folglich erheblich vorbelasteten Landschaftsraum erfordert aus grünplanerischer Sicht eine maßvolle Überbauung und starke Durchgrünung. Zur Sicherung einer hohen Lebensqualität im Planungsgebiet und in der Umgebung werden grünordnerische Maßnahmen zur Freiflächengestaltung vorgesehen.

7.3.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Die genaue Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs ist dem Umweltbericht zu entnehmen. Der Ausgleich erfolgt auf der Fl.-Nr. 625, Gemarkung Bubenreuth, welche sich im Besitz der Gemeinde befindet.

8 SICHERSTELLUNG DER ERSCHLIESSUNG

Zunächst ist der Bau der Wasserver- und der Abwasserentsorgungsanlagen erforderlich. Anschließend erfolgt der Straßenbau. Mit ihm werden auch alle anderen Versorgungseinrichtungen erstellt.

9 BETEILIGTE FACHSTELLEN

Am Bebauungsplanverfahren werden die nachfolgend aufgeführten Ämter und Behörden (Träger öffentlicher Belange) beteiligt:

1. Landratsamt Erlangen-Höchstadt
2. Regierung von Mittelfranken
3. Staatliches Bauamt Nürnberg
4. Wasserwirtschaftsamt Nürnberg
5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Erlangen
6. PLEdoc GmbH, Essen
7. Planungsverband Region Nürnberg
8. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
9. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, München
10. Eisenbahn-Bundesamt Nürnberg
11. Autobahndirektion Nordbayern, Dienststelle Fürth
12. Industrie- und Handelskammer, Nürnberg
13. Handwerkskammer für Mittelfranken, Nürnberg
14. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürth
15. Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Nürnberg, Dienststelle Herzogenaurach
16. Bayernwerk-Netz GmbH, Bamberg

17. Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg
18. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Nürnberg
19. Herr Kreisbrandrat Matthias Rocca, Herzogenaurach

Nachbargemeinden:

20. Gemeinde Marloffstein
21. Gemeinde Möhrendorf
22. Stadt Baiersdorf
23. Stadt Erlangen
24. Gemeinde Langensendelbach

Der Bebauungsplan mit Begründung wird im laufenden Verfahren der Öffentlichkeit und den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugeleitet.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgt die öffentliche Auslegung, während der die Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Stellungnahme haben.

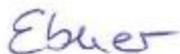
Nach erneuter Auswertung kann der Satzungsbeschluss gefasst werden, sofern Plankonformität besteht. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist die Planung rechtsverbindlich.

Sollten sich im Verlauf des Verfahrens Änderungen ergeben, so werden der Plan und/oder die Begründung fortgeschrieben.

Aufgestellt:

Bamberg, den 07.05.2019, geändert am 21.04. und 30.06.2020
Sf-Re-Ku-19.039.7

Für den Fachbereich
Landschafts- und Grünplanung:
i. A.



Ebner

Für den Fachbereich
Bauleitplanung:
i. A.



Kutzner

Planungsgruppe Strunz
Ingenieurgesellschaft mbH
Kirschäckerstraße 39, 96047 Bamberg
(0951 / 9 80 03 – 0



Schönfelder

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB

Die Umweltbelange der Planung sind durch Bestandserfassungen vor Ort sowie durch die entsprechende Würdigung der von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Zuge des Verfahrens vorgebrachten Anregungen berücksichtigt worden.

Die im Umweltbericht (s. Anhang 4 zu dieser Begründung zum Bebauungsplan) detailliert ausgeführte Ermittlung der Eingriffsfläche ergab das Erfordernis zur Ausweisung von Ausgleichsfläche, deren Umfang und Entwicklungsziel in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde über externe Ausgleichsfläche festgesetzt wurde.

Hinsichtlich Lärmbelastung wurde eine gutachterliche Untersuchung erstellt. Im Ergebnis sind Schallschutzmaßnahmen bezüglich Lärmeinwirkungen **auf** das Plangebiet festgesetzt (Dämm-Maße der Außenbauteile nach DIN 4109 für schutzwürdige Räume), sowie bezüglich Lärmauswirkungen **durch** das Plangebiet (Parkpalette nach Osten in geschlossener Wandkonstruktion).

Genutzt wurde ein im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesener Bereich im Gewerbegebiet „Bruckwiesen“, welches eine geeignete Größe und eine günstige Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur aufweist und auch die ansonsten bereits bestehende Infrastruktur nutzen kann, so dass keine Neuausweisung auf der „grünen Wiese“ erforderlich wurde.

Alternative Planungsmöglichkeiten mit ähnlich günstiger Verkehrsanbindung und Flächengröße sowie kurzfristiger Verfügbarkeit bestanden nicht.

Aufgestellt:
Bamberg, den 30.06.2020
Ku-19.039.7

Planungsgruppe S t r u n z
Ingenieurgesellschaft mbH
Kirschäckerstraße 39, 96052 Bamberg
(0951 / 9 80 03 - 0



Schönfelder

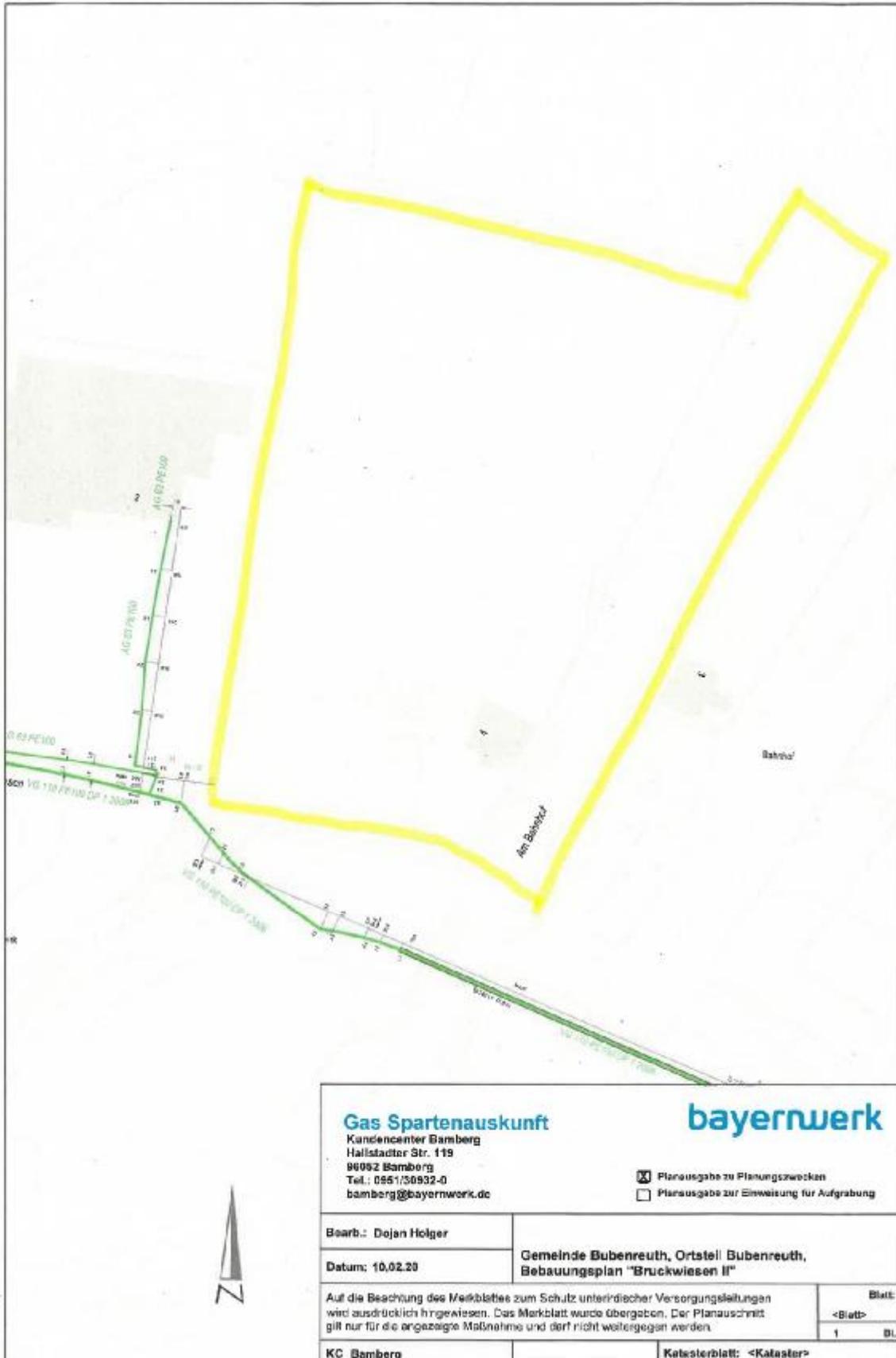
Anlage 1

Stromversorgung



Anlage 2

Gasversorgung



Gas Spartenauskunft Kundencenter Bamberg Hallstadter Str. 119 96052 Bamberg Tel.: 0951/30932-0 bamberg@bayernwerk.de		bayernwerk	
		<input checked="" type="checkbox"/> Planausgabe zu Planungszwecken <input type="checkbox"/> Planausgabe zur Einweisung für Aufgrabung	
Bearb.: Dojan Holger		Gemeinde Bubenreuth, Ortsteil Bubenreuth, Bebauungsplan "Bruckwiesen II"	
Datum: 10.02.20		Auf die Beachtung des Merkblattes zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen wird ausdrücklich hingewiesen. Das Merkblatt wurde übergeben. Der Planschnitt gilt nur für die angezeigte Maßnahme und darf nicht weitergegeben werden.	
KC Bamberg		Kataksterblatt: <Katakster>	
		Blatt: <Blatt> 1 Bl.	